



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆中融信评[2022] (SF084) 号

估价项目名称：位于重庆市大渡口区双城路 2 号 2 幢 3-5 房地产司法估价项目

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈冬雪 (注册号：5020150033)

王凤鸣 (注册号：3720130129)

估价报告出具日期：2022 年 6 月 30 日

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院的委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：陈强所有的位于重庆市大渡口区双城路2号2幢3-5（建筑面积68.34平方米及分摊的土地使用权面积）的住宅房地产（含室内装修及依附于房屋的不可移动的设施设备，不含可移动的家具家电等动产以及债券债务、特许经营权等）。

3、价值时点：2022年6月28日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法、收益法。

6、估价结果：


估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		比较法（权重50%）	收益法（权重50%）	
重庆市大渡口区双城路 2号2幢3-5	总价（万元，保留至佰元位）	78.32	78.11	78.25
	单价（元/m ² ，保留至拾元位）	11460	11430	11450
合计				78.25
备注	1、房地产评估价值为含室内装修的价值，室内装修依附房地产而存在，不宜单独分离； 2、两种评估方法的评估结果差异不大，故本次评估按两种方法的算术平均数确定最终评估单价； 3、估价结果不包含应缴纳的划拨土地出让金。			

评估总价：¥78.25万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：柒拾捌万贰仟伍佰元整。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读报告书全文。）

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人： 

二〇二二年六月三十日



目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	3
估 价 师 声 明.....	4
估 价 假 设 和 限 制 条 件.....	5
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

估 价 师 声 明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限定条件的限制；本估价报告无专家提供专业帮助。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师王凤鸣于 2022 年 6 月 28 日对估价对象进行了实地勘察。



估价假设和限制条件

一、一般假设：

1、估价人员已经对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价对象是合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、假设估价对象可以在公开市场上转让；在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；不考虑特殊买家的出价。

4、委托方未明确评估对象交易税费的负担方式，本次评估假设交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

5、委托方未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过现场查看及调查后也未发现，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、据估价对象所在小区物业公司介绍，至价值时点，估价对象欠物业管理费及公摊费合计人民币 1794 元，但由于委托方未书面明确估价对象的欠缴金额及扣除方式，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑欠缴税金及相关费用对价值的影响，请相关买受人咨询相关缴费单位，具体以实际缴纳为准，提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

委托方提供的估价对象产权资料均未记载建筑物的建成年份信息，估价委托人亦未提供相关资料，本次估价对象建筑物的建成年份以估价人员调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

本次估价中，估价人员未考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。

四、不相一致假设

估价对象室内布局有改动，与产权证附图不一致。经与委托方沟通，本次估价建筑面积以权属登记信息为准，室内布局以现状为准。

五、依据不足假设

=无。

六、估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象可现实的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、本次评估结果自本报告出具之日起一年内有效(2022年6月30日至2023年6月29日)，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。超过一年，需重新进行估价。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可向人民法院提出书面异议。当事人、利害关系人对评估机构作出的说明有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告专为估价委托人和其他相关当事方使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、相关当事方和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：重庆市大渡口区人民法院

联系人：廖光洁

联系方式：68901083

二、房地产估价机构

机构名称：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋

统一社会信用代码：91500103450428813Q

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-011号

住所：重庆市渝中区新华路216号鸥鹏大厦第15层7#

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）案情简介

重庆市大渡口区人民法院执行“重庆农村商业银行股份有限公司荣昌支行与被执行人陈强公证债权文书”一案，委托我公司（编号：（2022）渝0104执668号）对陈强所有位于重庆市大渡口区双城路2号2幢3-5房地产进行司法评估。

（二）估价对象概要

陈强所有的位于重庆市大渡口区双城路2号2幢3-5（产权证号：渝（2017）大渡口区不动产权第000194327号，建筑面积68.34平方米及分摊的土地使用权面积）房地产（含室内装修及依附于房屋的不可移动的设施设备、不含可移动的家具家电、债券债务、特许经营权等）。

1、建筑物基本状况

估价对象权利人为陈强。所在物业（盛世龙都B区）约于2014年建成，所在建筑外墙刷漆，所在单元楼内配备3部电梯，水、电、气等配套设施设备齐全，能保障生活的基本需要，所在单元楼共25层。其他情况详见下表：

证号	座落	房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积㎡	套内面积㎡	装饰装修
渝（2017）大渡口区不动产权第000194327号	重庆市大渡口区双城路2号2幢3-5	钢混	成套住宅	3	68.34	56.29	入户为防盗门，室内安装套装门、塑钢窗。客厅地面铺地砖，墙面及天花刷白；卧室地面铺木地板，墙面及天花刷白；厨卫地面铺地砖，墙面贴砖，天花扣板吊顶。层高约2.8米，户型为2室1厅，阳台与客厅打通使用，朝北，采光通风良好。成新率约九成，估价对象目前空置。

2、土地基本状况

估价对象宗地红线内为六通一平（通上水、下水、电、路、讯，场地平整），宗地红线外六通，估价对象所在地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于估价对象正常使用。具体情况详见下表：

证号	权利人	座落	土地使用权类型	土地用途	共有使用权面积㎡	土地使用权终止日期	土地级别	四至状况
渝（2017）大渡口区不动产权第000194327号	陈强	重庆市大渡口区双城路2号2幢3-5	划拨	城镇住宅用地	39177.3	-	重庆市4级住宅用地	东临朵力品道 西临迎宾大道 南临盛世龙都A区 北临渝高幸福九里

3、权益状况

委托方提供权属资料如下（复印件）：

《不动产权证》（渝（2017）大渡口区不动产权第000194327号）

根据以上资料得知估价对象权利人为陈强。估价对象房屋用途为住宅，土地使用权类型为划拨。本次估价不考虑委估房地产可能存在的抵押、担保、查封以及欠缴费用等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象目前空置。

五、价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为2022年6月28日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；

3、价值时点是完成估价对象实地查勘之日；

4、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

六、价值定义

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2022 年 6 月 28 日的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、科学的工作原则；同时本次房地产估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）估价所依据的法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日修订）；

- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日通过）；
- 4、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年8月15日修订）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日通过）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 8、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

（二）估价所依据的技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013。
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

（三）行为依据

《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》（〔2022〕渝0104执668号）。

（四）估价委托人提供的资料（复印件）

《不动产权证书》（渝〔2017〕大渡口区不动产权第000194327号）。

（五）其他资料

估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售、租赁市场等方面的基本情况资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

（一）估价方法的选用

1、估价对象为住宅用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例多，且具

有可比性，符合比较法使用要求，故可采用比较法。

2、估价对象所在区域类似房地产可搜集出租情况较多，客观收益容易获取，适宜采用收益法进行估价。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，估价对象为住宅用房，是一幢楼的一部分，无法取得评估所需的整幢楼技术参数，测算的结果也不能较好地反映市场状况对房地产的影响，故不宜采用该方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价对象采用比较法和收益法进行测算。

（二）估价方法概述

1、比较法

方法定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法

方法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、估价测算的简要说明

（1）比较法测算简要内容：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

（2）收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法及收益法，经过分析和测算，并结合估价人员的经验，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 28 日所表现市场价值为：

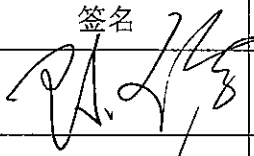
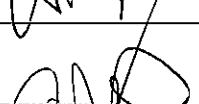
估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		比较法（权重 50%）	收益法（权重 50%）	

重庆市大渡口区双城路 2号2幢3-5	总价(万元, 保留至佰元位)	78.32	78.11	78.25
	单价(元/m ² , 保留至拾元位)	11460	11430	11450
合计				78.25
备注	1、房地产评估价值为含室内装修的价值, 室内装修依附房地产而存在, 不单独分离; 2、两种评估方法的评估结果差异不大, 故本次评估按两种方法的算术平均数确定最终评估单价; 3、估价结果不包含应缴纳的划拨土地出让金。			

评估总价: ¥78.25 万元 (保留至佰元位); 大写 (人民币) 柒拾捌万贰仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈冬雪	5020150033		二〇二二年六月三十日
王凤鸣	3720130129		二〇二二年六月三十日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师王凤鸣于 2022 年 6 月 28 日对估价对象进行了实地勘察。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2022 年 5 月 25 日—2022 年 6 月 30 日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月三十日



附 件

- 1、司法评估委托书复印件；
- 2、估价对象权属证明复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象实地查勘照片；
- 5、比较法案例照片及位置图；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 7、估价师注册证书复印件。

重庆市大渡口区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝0104执668号

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司：

我院受理的申请人重庆农村商业银行股份有限公司荣昌支行与被执行人陈强公证债权文书一案中，根据相关法律规定，委托你公司对本案被执行人位于重庆市大渡口区双城路2号2幢3-5号房屋进行司法评估（请对已装修的房产注明该房产包含基础装修，不含家具家电等移动物品）。评估基准日为现场勘查日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，评估现场后15日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行部门承办人：廖光洁

联系电话：68901083

承办人电话：13452211155



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



17) 大渡口区 不动产权第000194327 号

陈强

单独所有

大渡口区双城路2号2幢3-5

500104 005001 GB00044 F00020028

国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

划拨

城镇住宅用地/成套住宅

共有宗地面积 39177.3 m²/房屋建筑面积 68.34 m²

国有建设用地使用权

1. 身份证: 511623198606303933
2. 房屋结构: 钢筋混凝土结构
3. 房屋套内建筑面积: 56.29m²
4. 所在楼层(名义层): 3层
5. 业务编号: 201703101060029

附 记

本宗地的土地分摊系数为0.3470.

20170315106068

本宗地土地用途为住宅
用途为住宅
用途为住宅
用途为住宅

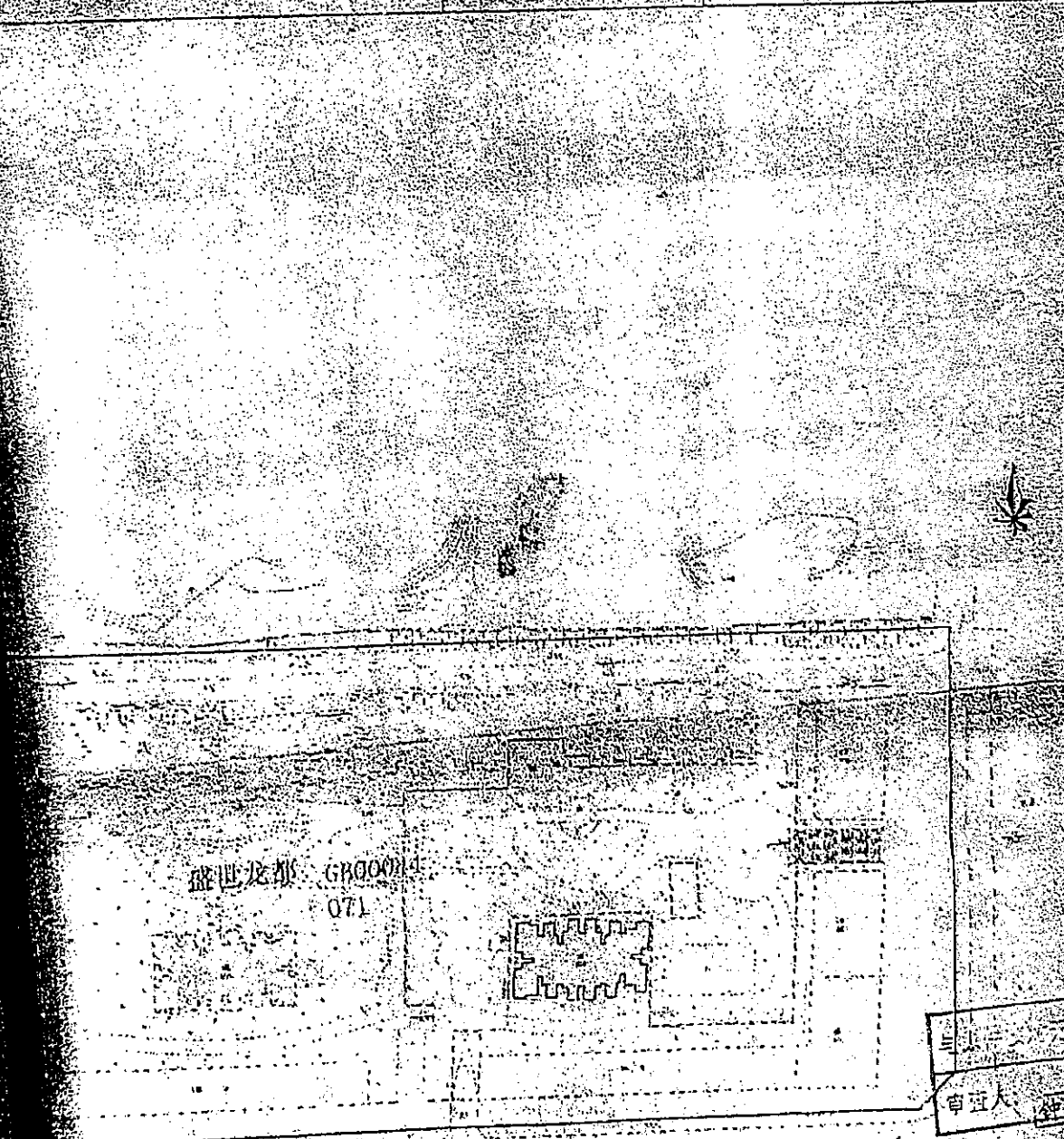
与...
审查人: 钟亚利
与原件核对无误并加盖公章
审查人: 钟亚利

附图页

500104005001GB00044

宗地面积

41496.8 m²



盛世龙都 (GB00044)
071

与原件核对无误
审查人: 钟斌利

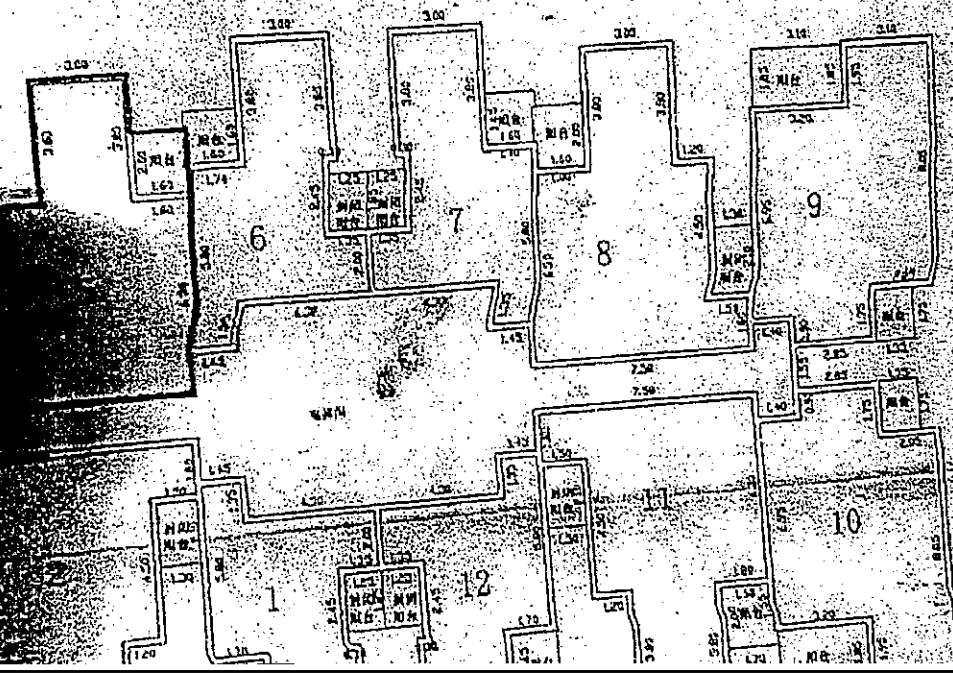
与原件核对无误
审查人: 钟斌利

附图页

单位: m²



F00020028	建筑面积	68.34
-----------	------	-------



附图页

关盛世龙都 B 区 2-3-5 业主欠费实际

金额的情况说明

盛世龙都 B 区 2-3-5 业主陈强，于 2019 年 4 月至 2022 年 6 月欠物业管理费及公摊费合计人民币：1794 元（壹仟柒百玖拾肆元整）。

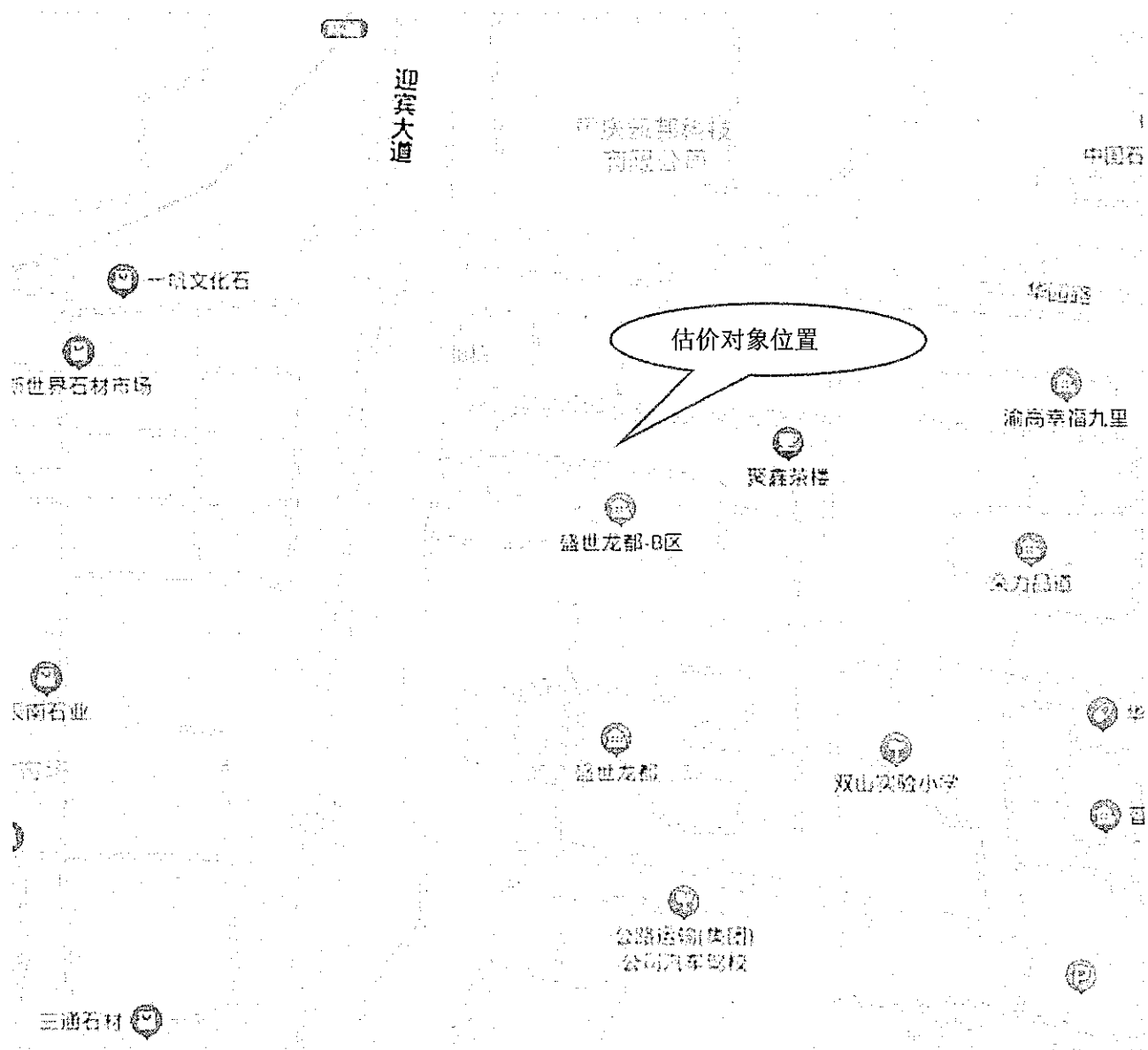
特此说明！

重庆市安安物业管理有限公司

盛世龙都 B 区管理处

2022.6.28

估价对象位置示意图





估价对象实地查勘照片

房地产估价师王凤鸣实地查勘 (查勘时间:2022年6月28日)





估价对象比较法案例照片及位置图



可比案例 A 所在大楼外部照片



可比案例 B 所在大楼外部照片



可比案例 C 所在大楼外部照片

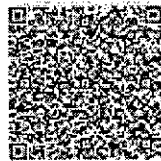
可比案例位置图



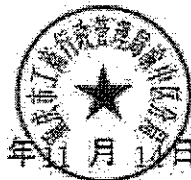
营业执照

统一社会信用代码 915001034504288130

名称 重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市渝中区新华路216号第15层7#
 法定代表人 尹锋
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2000年08月24日
 营业期限 2000年08月24日至永久
 经营范围 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定须经审批而未获审批前不得经营）。★★



登记机关



2016年11月14日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

企业信用信息公示系统网址：gsxt.cqgs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 尹强

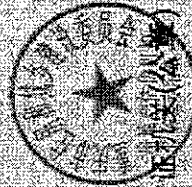
住所: 重庆市渝中区都邮街216号第15层77

统一社会信用代码: 915001034504288190

备案等级: 一级

证书编号: 渝房评备字(2021)1-011号

有效期限: 2021年9月14日至2024年9月13日



发证机关(公章)

2021年9月14日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

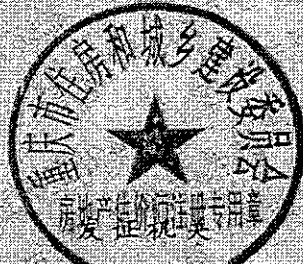


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00210205

姓名 / Full name

陈冬雪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

45212219850928088X

注册号 / Registration No.

6020150033

执业机构 / Employer

重庆市中融信房地产土地资产评估
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature

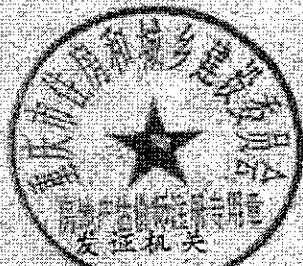


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00218460

姓名 / Full name

王凤鸣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370402198709241026

注册号 / Registration No.

3720130129

执业机构 / Employer

重庆市中融信房地产土地资产评估
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-13

持证人签名 / Bearer's signature

